

Handläggare
Ida Folkesson
Telefon: 08-50809021

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
2019-02-07

Program för fastigheten Konsthallen 15 m.fl. i stadsdelen Djurgården

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2018-00710

Förvaltningens förslag till beslut

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande
2. Ärendet hanteras med omedelbar justering.

Christina Klang
stadsdelsdirektör

Thérèse Rosén
avdelningschef

Sammanfattning

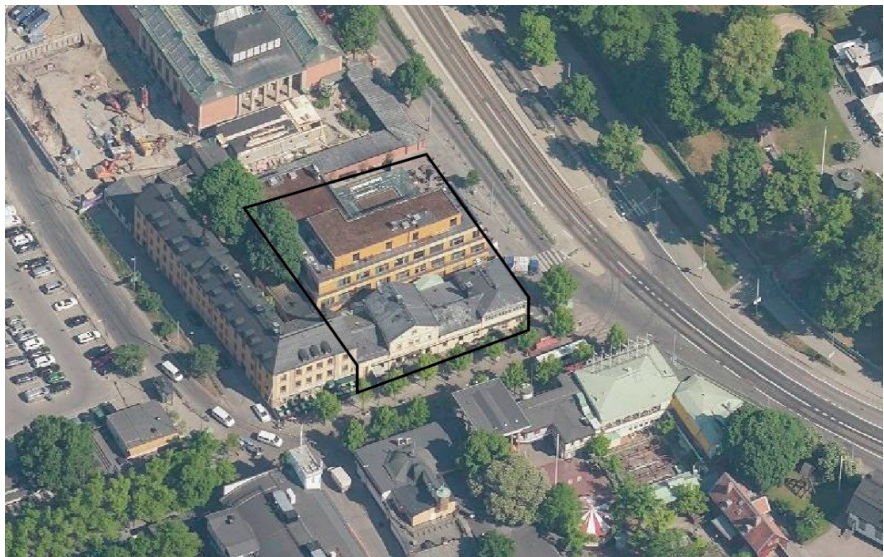
Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till program för fastigheten Konsthallen 15 m.fl. i stadsdelen Djurgården.

Planprogrammet syftar till att pröva förutsättningarna för utveckling av verksamheten inom Konsthallen 2. Vidare syftar programmet till att utreda förändringarnas påverkan på platsens kulturvärden, särskilt med avseende att området tillhör riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården och riksintresset Nationalstadsparken. Programmet prövar förutsättningarna för utveckling av hotellverksamhet med publika bottenvåningar, museum, restaurang och utbildning. Förslaget påverkar därigenom den känsliga stadsmiljön i området.

Förvaltningen ser att en utveckling av Evenemangsparken är angelägen för att bibehålla och stärka områdets attraktivitet för nöjen och evenemang. Samtidigt anser förvaltningen att det är mycket viktigt att hänsyn tas till miljöns kulturhistoriska värden för att inte försvaga områdets karaktär och särdrag. Förvaltningen anser att det är tveksamt om just en utveckling av hotellverksamhet bidrar till att stärka evenemangsparkens värden. Vidare menar förvaltningen att nollalternativets möjligheter bör fördjupas för att utveckla musei-, utbildning- och restaurangverksamheter och samtidigt säkerställa de kulturhistoriska värdena.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till utveckling av fastigheten Konsthallen 15 m.fl. på Djurgården. Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 30 januari 2019. Stadsdelsnämnden har fått förlängd remisstid.



Flygbild över programområdet.

Ärendet

Planens syfte

Planprogrammet syftar till att pröva förutsättningarna för utveckling av verksamheten inom Konsthallen 2 som innehåller museum, restaurang och hotell. Förslaget innebär dels att stora delar av byggnaden från 1880-talet rivs och att en ny byggnad med högre höjd uppförs bakom den bevarade gatufasaden, alternativt att även gatufasaden rivs och återuppförs, dels att det inre av byggnaden från 1920-talet rivs men att dess fasader bevaras och omgestaltas mot Djurgårdsvägen. Planprogrammet syftar till att utreda förändringarnas påverkan på platsens kulturvärden, särskilt med avseende på att området är del av riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården och riksintresset Nationalstadsparken.

Programmet syftar vidare till att pröva användningen hotellverksamhet med publika bottenvåningar, museum, restaurang och utbildning.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Miljöbedömningen belyser framför allt konsekvenser avseende påverkan på riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården samt Kungliga Nationalstadsparken. Andra aspekter som beskrivs är påverkan på intilliggande enskilt byggnadsminne. Förslaget har bedömts i huvudsak genom att beskriva programmets påverkan, effekt och konsekvens för kulturmiljön. Vidare har ett nollalternativ beskrivits som redogör för miljöns sannolika utveckling om förslaget ej genomförs. Miljöbedömningen beskriver dessutom effekter och konsekvenser av ytterligare två alternativ.

Bedömningsgrunder är främst relationen till befintlig lagstiftning. Som stöd för bedömningen redovisas fotomontage som visar de föreslagna ändringarna från ett antal vyer som har bedömts som relevanta. Åtgärder som föreslås för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativ miljöpåverkan har beskrivits.

Bakgrund

Fastigheten ligger i hörnet Allmänna gränd och Djurgårdsvägen mitt emot entrén till Gröna Lund och angränsar till Pop House Hotel, ABBA the Museum samt byggnadsminnet Konsthallen 14. Området är en del av nöjesområdet på Södra Djurgården som i den fördjupade översiktsplanen för Kungliga Djurgården benämns Evenemangsparken. Flera delar inom evenemangsparken utvecklas för närvarande. Mitt emot Konsthallen 14 på parkeringen i kv. Skeppsholmsviken håller en ny detaljplan på att tas fram för att möjliggöra en utvidgning av nöjesfältet Gröna Lund. Det pågår också ett planarbete för Spårvagnshallen och den intilliggande Aquariatomten. Vidare pågår en utbyggnad av Liljevalchs konsthall och Cirkus har nyligen byggts ut.

Pop House önskar nu utvidga Pop House Hotel och ABBA the Museum till att också inrymmas i Konsthallen 15.

Plandata

Planområdets läge och omfattning

Konsthallen 15 har adress Allmänna Gränd 4. Abba the Museum har adress Djurgårdsvägen 68. Planområdet omfattar även fastigheten Konsthallen 2 med syfte att bekräfta befintlig glastillbyggnad. Denna fråga kommer dock att tas upp först i detaljplaneskedet.

Markägoförhållanden

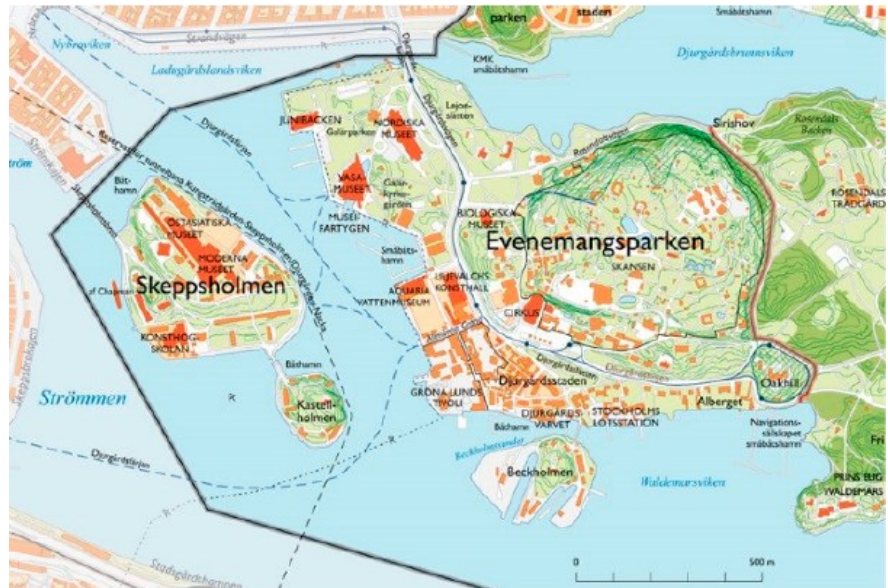
Marken inom Konsthallen 15 ägs av staden och upplåts till Pop House Next Door AB genom ett tomträttsavtal. Pop House är ägare till byggnaderna inom fastigheten. Konsthallen 2 ägs av staden och upplåts med tomträtt till Pop House Property AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen anges att natur- och kulturvärdena på södra Djurgården är viktiga att värna och utveckla vidare samt att med ny bebyggelse kan även Djurgårdens attraktioner stärkas. I riksintressebilagan beskrivs att byggnader och byggnadsmiljöer från tiden före andra världskriget ofta har en viktig roll för upplevelsen av Stockholm som en historisk stadsmiljö, vilket medför att påbyggnader i regel är olämpliga.

Planområdet ingår i fördjupningen av översiktsplanen för den Kungliga Nationalstadsparken som antogs av Stockholms kommunfullmäktige i april 2009. Den fördjupade översiktsplanen anger att de bebyggda områdena inom parken kan förändras och kompletteras under förutsättning att förändringarna inte medför skada på kulturvärdena. Planområdet pekas ut som del av Evenemangsparken, som omfattar västra delen av Södra Djurgården. Vägledningen för markanvändning och utveckling i Evenemangsparken innebär att verksamheter och anläggningar behöver kunna vidareutvecklas och förnyas så att områdets attraktivitet som evenemangspark kan bibehållas men att områdets karaktär och särskilda kulturhistoriska värden i byggnader, parker och miljöer samtidigt ska bevaras. Nöjen och evenemang prioriteras före ny bostadsanvändning.



Karta över Evenemangsparken (Översiktsplan för Nationalstadsparken – stockholmsdelen).

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresset Kungliga Nationalstadsparken som innebär skydd mot skada på Nationalstadsparken. Området omfattas även av riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården som innebär skydd mot påtaglig skada på kulturmiljön. Planområde bedöms ha följande kulturvärden:

- Gröna Lunds tivoli och andra nöjesetablissemang,
- Anrika restauranger och värdshus,
- Skansen, Fåfängan, idrottsanläggningar, parker och flanörstråk,
- Djurgårdens bebyggelse och rekreationslandskap med rötter i 1600-talets kungliga jaktpark.

Gällande detaljplan

Konsthallen 15 omfattas av detaljplan O-240 antagen 1914 och tilläggsplan Pl. Konsthallen 2 omfattas av Dp 2006-19499. Nu gällande plan innehåller inga skyddsbestämmelser avseende kulturvärden, däremot bestämmelser avseende var man tillåts bygga, tillåten höjd, antal våningsplan samt användning.

Kulturhistorisk klassificering

Båda byggnaderna inom Konsthallen 15 är grönklassade av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att de är särskilt värdefulla ur kulturmiljösynpunkt.

särskilt värdefull och förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 PBL ej är tillämpligt.

Markanvisning

Tilläggsavtal till tomträtten ska träffas med Pop House Next Door AB.

Förutsättningar

Byggnaden ligger i ett av Djurgårdens mest exponerade lägen och ingår i ett bebyggelseområde med anor från 1600-talet, som främst under 1800-talet utvecklades till ett sommar- och nöjesområde för Stockholms befolkning. Idag står området under stora förändringar och lyhördheten för den historiska utvecklingen kan komma att avgöra framtidens syn på området.

Historik

I kvarteret Fyrkantens (nuvarande Konsthallen) södra del på västra Djurgården uppfördes i 1880-talets början en byggnad med utskänkningslokaler i bottenvåningen och sannolikt bostäder en trappa upp. Denna byggnad benämns i planhandlingarna Hus A. Restaurangen vid namn Linden blev kvar när merparten av kvarterets byggnader revs inför världsutställningen 1897.



Restaurang Linden på 1920-talet. Bilden är hämtad från Stockholms digitala stadsmuseum.

Läget kom att utnyttjas för en utbyggnad av restaurangen år 1927-28, i form av en till mesta delen öppen verandabyggnad i två plan mot Djurgårdsvägen. Den uppfördes i trä i en sommarlätt stil med både klassicistiska drag och ett förebådande av den stundade

funktionalismens enklare linjer. Denna byggnad benämns som Hus B i planhandlingarna. Något år senare byggdes Linden samman med restaurang Lindgården i samma stil. Arkitekt för båda 1920-talsbyggnaderna var Arre Essén. Lindgården förföll senare under många år och revs slutligen 2011/12 för att ge plats åt nuvarande Pop House Hotel och ABBA the Museum.

Befintliga värden

Värden kopplade till riksintresset och miljöskapande värden

Som värdebärande uttryck för Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården omnämns nöjeslivets, samvarons och rekreationslivets byggnader och miljöer. Vidare pekas nöjesetablissemang, anrika restauranger och värdshus samt flanörstråk ut som uttryck för riksintresset. Flera av de mest omtalade restaurangerna på Djurgården har brunnit varför Linden (hus A) är en av de äldsta restaurangerna som fortfarande används. Däremot bedöms verksamheten inte vara att betrakta som en anrik restaurang, då den inte har lämnat några kulturella avtryck i sig. Som representant för samhällets historiska nykterhetssträvande och folkrestaurangernas epok är den dock en intressant och viktig rest.

Byggnadernas värde bedöms vidare utgöras av det samhällshistoriska värdet som de representerar genom att sedan lång tid varit del av nöjesstråk med restauranger. Byggnaderna i sig har också ett miljöskapande värde genom deras skala och att de utgör en del av helhetsmiljön. De är välbevarade till sina volymer och huvuddrag från 1880-tal respektive 1920-tal.

Tidigare förändringar och förvanskning av byggnaderna

Hus A har ett generellt underhållsbehov och i fråga om den avskalade delen mot Konsthallen 2 är behovet av återställande och reparationer akut. I hus B har renoverings- och ombyggnadsåtgärder delvis gjorts utan hänsyn till byggnadens karaktär och material. Vid framtida åtgärder finns stor attraktionskraft att vinna genom att exteriört återföra en del av byggnadens forna utseende, medan den till stor del kraftigt förändrade interiören bedöms vara tålig för framtida ändringar.



Foto från korsningen Djurgårdsvägen/Allmänna gränd.

Fornlämningar

På platsen finns troligen rester/grunder efter äldre bebyggelse och så kallade kulturlager.

Programförslag

Syftet med programmet är att möjliggöra en utveckling av en befintlig museiverksamhet, restaurang och hotellverksamhet på Djurgården. Användningen som föreslås för programområdet är hotellverksamhet med publika bottenvåningar, museum, restaurang och utbildning. Att stödja utvecklingen av pågående verksamheter inom evenemangsparken bedöms stämma väl överens med intentionerna i fördjupningen av översiktsplanen för den Kungliga Nationalstadsparken. För att möjliggöra en utveckling av ovan nämnda verksamheter inom Konsthallen 2 har verksamhetsutövaren bedömt att det behövs större utrymmen än de som kan skapas inom befintliga byggnader inom Konsthallen 2 och 15.

Hus A, Stenhuset

Programförslaget innebär att nya volymer kan tillföras på var sida om stenhusets (hus A) mittparti liksom mot gården samt att en källare i tre plan grävs ut. Genom att gräva ut källaren möjliggörs en sammankoppling med befintligt museum i fastigheten intill. De ökade volymerna på stenhuset och bakom byggnaden möjliggör skapandet av fler hotellrum och en ny koppling som skulle stärka befintlig hotellverksamhet i intilliggande fastighet.

De nya takens respektivenock ges samma höjd som mittdelens befintliga tak. Bottenbjälklag och innerväggar i byggnaden rivs, dels för att ge möjlighet att tillföra nya volymer upp till höjden på

byggnadens mittparti, dels för att ge möjlighet att bygga källare i tre våningsplan. Källaren kopplas samman med ABBA-muséet på fastigheten Konsthallen 2.

Förutsättningarna för bevarande av byggnadens fasader kommer att utredas under det kommande planarbetet. Om fasaderna bevaras bildar de en ”kuliss” till nybygganden. Om fasaderna rivs kommer de att återuppföras med en utformning, material och detaljutförande som väsentligen återskapar befintlig fasad.



Perspektivskiss som visar förslaget mot korsningen Djurgårdsvägen/Allmänna gränd.

Hus B, Paviljongen

Paviljongen bevaras utvändigt. Underbyggnad medges om det kan lösas utan men för fasaden. Fasaderna renoveras och tilläggsisoleras. Den sentida inglasningen mot Djurgårdsvägen ersätts med en ny fasad som anpassas till byggnadens karaktärsdrag. Originaldetaljer sparas i möjligaste mån och återanvänds. Byggnaden får en ny invändig stomme och stomkomplettering.

Sommarpaviljongen byggs samman med Konsthallen 2 upp till plan 1. Den nya volymen utförs indragen från Djurgårdsvägen för att frigöra byggnadernas hörn. En utrymningsväg mynnar ut mot Djurgårdsvägen i den nya volymen.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i MB 6 kap att en miljöbedömning behöver göras. Miljöbedömningen avser förslagets påverkan på den kulturhistoriska miljön och riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården samt påverkan på riksintresset Nationalstadsparken.

Effekter och konsekvenser av programförslaget

I den framtagna MKB:n bedöms programförslaget övergripande innebära stora negativa konsekvenser för kulturmiljön. Risk för total rivning av byggnaderna intill Allmänna Gränd bedöms vara stor. Detta då bevarande av enbart fasaderna är tekniskt mycket komplicerat och det i detta skede inte kan påvisas hur bevarande är möjligt att förena med interiör rivning och byggnation av tre källarvåningar som innebär sprängning, schakt och spontning.

Fullständig rivning av Stenhuset med återuppbyggnad inklusive ökad volym bedöms medföra stor negativ påverkan för kulturmiljön avseende såväl objektet och helhetsmiljön kring Allmänna Gränd. Åtgärden är oåterkallelig och inte kan kompenseras.

Om fasaderna kan bevaras kan delar av det kulturhistoriska värdet avseende exteriörerna av Stenhuset och Sommarpaviljongen bestå. De exteriöra värdena av Sommarpaviljongen kan eventuellt återställas och stärkas.

Oavsett om fasaden på Stenhuset bevaras föreslås en påbyggnad på huset samt rivning av interiörerna vilket innebär utradering av kulturhistoriska värden. Även om fasaden mot Allmänna gränd kan bevaras bedöms konsekvenserna bli stora då ingreppet är omfattande. Ur kulturhistorisk synvinkel skulle bevarande av exteriörerna bilda tomma ”kulisser” och att de kulturhistoriska värdena av helhetsmiljön minskar måttligt-kraftigt samt att värdet av objekten minskar radikalt eller helt uttraderas.

Konsekvenser för Kungliga Nationalstadsparken

Förslaget bedöms innebära skada på kulturvärden i Nationalstadsparken då åtgärden inte bedöms uppfylla lagstiftningens bestämmelser; att bevara natur – och kulturvärden. Vidare bedöms de kulturhistoriska värdena vara höga och viktiga som del av ett mycket välbesökt entréområde till nationalstadsparken. Programförslaget kan medföra positiva konsekvenser och gå i linje med översiktsplanen för Nationalstadsparkens vägledning för markanvändning och utveckling av Evenemangsparken. Dock bedöms rivning och påbyggnad avvika från vägledningen att ”bevara områdets karaktär” och ”bevara särskilda kulturhistoriska värden i byggnader”. De eventuella positiva konsekvenserna bedöms inte kunna kompensera förlusten och förvanskningen av kulturhistoriska värden som är relaterade till bebyggelsemiljön.

Konsekvenser för byggnadsminnet Konsthallen 14

Förslaget kan även innebära risker för det intilliggande byggnadsminnet Konsthallen 14. Byggnadsminnet påverkas indirekt genom att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön minskar i värde. Vidare finns risk för direkta skador relaterade till de byggnadstekniska aspekterna kring byggnationen av källarvåningarna samt risker för skador under byggtid. Konsekvenserna avseende byggnadsminnet med kulturhistorisk kontext och bebyggelsemiljö bedöms bli måttliga om det sker med anpassade skyddsåtgärder för grundvatten, vibrationer och direkta skador under byggtid.

Konsekvenser på stadsbild och byggnader

Huvudförslagets delar bedöms strida mot plan- och bygglagens krav på varsamhet och förvanskningförbud (8 kapitel 13 och 17 §). Helhetsmiljön kring Allmänna gränd bedöms kunna klassificeras som ”särskilt värdefullt bebyggelseområde” enligt plan- och bygglagen. Därmed bedöms det vara lagkrav på att bebyggelsens värden ska skyddas i kommande detaljplan. Helhetsmiljön och läsbarheten av kulturmiljön i vyerna längs med Djurgårdsvägen bedöms sammantaget påverkas negativt av föreslagna ändringar och tillägg.

Samlad bedömning

Åtgärden bedöms sammanfattningsvis strida mot översiktsplanens riktlinjer, nationalstadsparkens bestämmelser, riksintresset Stockholms stad med Djurgården, plan- och bygglagen samt gällande skyddsföreskrifter som finns i nu gällande tomträttsavtal. Programförslaget bedöms sammanfattningsvis medföra betydande miljöpåverkan avseende påverkan på kulturmiljö.

Jämförelsealternativ i MKB:n

Konsekvensbeskrivning av alternativ A

Förslaget innebär att stenhuset höjs en våning även avseende mittrisaliten. Bevarande av stenhuset blir än mer problematisk, och risken för total rivning bedöms vara hög. Åtgärden innebär stor negativ konsekvens avseende kulturvärdena av stenhuset. Sommarpaviljongen rivs och byggs på i en våning och proportionerna ska samspela med stenhuset. Fasadutformningen kommer att efterlikna det arkitektoniska uttryck som ursprungligen fanns mot Allmänna gränd. I detta förslag byggs bottenvåningarna samman. I övrigt motsvarar tillvägagångssättet huvudalternativet. Förslaget bedöms innebära förlust av miljöns värden med stora negativa konsekvenser. Åtgärden innebär förvanskning av bebyggelseområdet samt förlust av bebyggelsemiljöer med höga värden. Återskapande av exteriörerna bedöms sakna kulturhistoriskt

värde och bedöms inte kompensera skadan till följd av rivning av byggnaderna. Förslaget bedöms strida mot miljöbalken, plan- och bygglagen samt gällande skyddsbestämmelser i tomträttsavtalet.

Konsekvensbeskrivning av alternativ B

I detta alternativ rivs både stenhuset och sommarpaviljongen. Stenhusets exteriörer återuppbyggs enligt ritningarna från år 1927. (dvs inte det ursprungliga utförandet från 1880). Interiörerna blir helt anpassade efter den nya användningen. Sommarpaviljongen rivs och rekonstrueras exteriörerna enligt ombyggnadsritningarna från år 1940 (dvs inte det ursprungliga utförandet från 1926). Interiörerna anpassas helt efter den nya användningen.

Förslaget bedöms innebära förlust av miljöns värden och stora negativa konsekvenser. Åtgärden innebär förvanskning av bebyggelseområdet samt förlust av bebyggelsemiljöer med höga värden. Återskapande av exteriörerna bedöms sakna kulturhistoriskt värde och bedöms inte kompensera skadan till följd av rivning av byggnaderna. Förslaget bedöms strida mot miljöbalken, plan- och bygglagen samt gällande skyddsbestämmelser i tomträttsavtalet.

Konsekvensbeskrivning av nollalternativ

I nollalternativet antas att nuvarande markanvändning fortlöper och att byggnaderna bevaras, underhålls med material och metoder som är anpassade till byggnadens karaktär (enligt gällande tomträttsavtal) samt att inga större om/tillbyggnader sker. Eftersom byggnaderna genomgått en del ovarsamma renoveringar senaste decennierna förväntas dessa åtgärder kunna bytas ut mot mer anpassade delar. Nollalternativet bedöms därmed medföra oförändrad och eventuellt positiva konsekvenser för kulturmiljön. Förslaget bedöms gå i linje med gällande lagkrav i miljöbalken, plan- och bygglagen samt gällande skyddsbestämmelser i tomträttsavtalet från 1990.

Övriga miljöfrågor och frågor att utreda vidare

Utöver kulturmiljöfrågor bedömer stadsbyggnadskontoret att klimat, energi och markföroreningar utgör de viktigaste miljö- och hälsofrågorna att ta hänsyn till i den fortsatta planeringen.

Genomförande

Byggnads-, mark- och rivningsarbete kommer ske i nära anslutning till befintliga bostäder, vilket innebär risk för störningar. Hänsyn till detta ska tas och utredas under planskedet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Programmet prövar förutsättningarna för utveckling av hotellverksamhet med publika bottenvåningar, museum, restaurang och utbildning. Förslaget påverkar därigenom den känsliga stadsmiljön i området. Programförslaget berör inte Östermalms stadsdelsnämnds verksamheter förskola, äldreomsorg eller socialomsorg.

Förvaltningen ser att en utveckling av Evenemangsparken är angelägen för att bibehålla och stärka områdets attraktivitet för nöjen och evenemang. Samtidigt anser förvaltningen att det är mycket viktigt att hänsyn tas till miljöns kulturhistoriska värden för att inte försvaga områdets karaktär och särdrag, något som tydliggörs i programmets miljökonsekvensbeskrivning. Förvaltningen anser att det är tveksamt om just en utveckling av hotellverksamhet bidrar till att stärka evenemangsparkens värden. Vidare menar förvaltningen att nollalternativets möjligheter bör fördjupas för att utveckla musei-, utbildning- och restaurangverksamheter och samtidigt säkerställa de kulturhistoriska värdena.

Vid en utveckling av området ser förvaltningen även att det är angeläget att hänsyn tas till gröna kvalitéerna i området samt möjligheterna att stärka dessa.

Bilaga

Planprogram

Övriga planhandlingar finns att läsa på stadsbyggnadskontorets webbplats:

<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/PagaendePlanarbete/Planarende/?JournalNumber=2018-00710>